

ДОГОВОР
аренды земельного участка
с кадастровым номером 72:23:0221003:19000

город Тюмень

«28» марта 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Омега Плюс», в лице директора Гурьева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Общество с ограниченной ответственностью «Новин квартал», в лице Генерального директора Щиголя Александра Степановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование земельный участок, расположенный по адресу: город Тюмень, ул. 50 лет Октября, именуемый в дальнейшем «Участок». Характеристики Участка:

разрешенное использование участка: для размещения многоэтажной жилой застройки;
площадь земельного участка – 11 564 кв.м.

категория земель Участка: земли населенных пунктов.

кадастровый номер Участка: 72:23:0221003:19000.

1.2. Границы Участка обозначены поворотными точками на прилагаемом к настоящему договору кадастровом паспорте земельного участка (В.2).

1.3. На Участке имеются: объекты недвижимости отсутствуют.

1.4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (запись о регистрации №72-72/001-72/001/187/2016-9327/1).

Земельный участок образован на основании соглашения об образовании земельных участков от 29.02.2016 и ранее также находился в пользовании Арендатора.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять проверку порядка использования Арендатором Участка в соответствии с условиями Договора;

2.1.2. досрочно на основании решения суда расторгнуть договор в случаях, предусмотренных законом.

2.1.3. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством;

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. содействовать выполнению необходимых кадастровых работ;

2.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать Участок в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

3.1.2. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.1.3. по истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок;

3.1.4. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2. Арендатор обязан:

3.2.1. принять Участок от Арендодателя по Акту приема-передачи в аренду земельного участка;

3.2.2. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категориям земель, указанных в пункте 1.1. настоящего договора, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.2.3. своевременно вносить арендную плату за пользование Участком в соответствии с настоящим договором;

3.2.4. соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.2.5. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не отдавать арендные права Участка в залог, не передавать их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив и не передавать Участок в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя;

3.2.6. производить уборку Участка самостоятельно либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора;

3.2.7. передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи согласно условий настоящего договора в случае одностороннего внесудебного расторжения (отказа от исполнения) в порядке п. 5.3, 5.4 настоящего договора;

3.2.8. исполнять иные обязанности предусмотренные законодательством.

4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы в год составляет 763 127 (Семьсот шестьдесят три тысячи сто двадцать семь) рублей 90 копеек, в том числе НДС 116 409 (сто шестнадцать тысяч четыреста девять) рублей 34 копейки».

4.2. Арендная плата определяется и уплачивается Арендатором с 28.03.2016 до даты его расторжения.

Арендная плата уплачивается равными платежами ежеквартально в срок до 15 января, 15 апреля, 15 июля, 15 октября соответственно.

В случае заключения настоящего Договора в течение квартала, арендная плата за такой квартал определяется как произведение ежеквартального платежа в размере, установленном в соответствии с пунктами 4.1 и 4.2 настоящего Договора, и коэффициента, определяемого как отношение количества дней с даты заключения настоящего Договора (включительно) до последнего дня квартала (включительно), в течение которого был заключен настоящий Договор, к общему числу календарных дней, квартала, в котором был заключен настоящий Договор, при этом арендная плата за указанный в настоящем абзаце квартал уплачивается не позднее 15-го числа месяца, следующего за месяцем в котором был заключен настоящий Договор.

В случае расторжения настоящего Договора в течение квартала, арендная плата за такой квартал определяется как произведение ежеквартального платежа в размере, установленном в соответствии с пунктами 4.1 и 4.2 настоящего Договора, и коэффициента, определяемого как отношение количества дней с первого дня квартала (включительно), в котором расторгнут настоящий Договор до даты расторжения настоящего Договора (включительно), к общему числу календарных дней, квартала, в котором расторгнут настоящий Договор, при этом арендная плата за указанный в настоящем абзаце квартал уплачивается не позднее 15-го числа месяца, следующего за месяцем в котором расторгнут настоящий Договор.

4.3. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в течение всего срока действия настоящего договора аренды при увеличении ставок земельного налога, страховых взносов во внебюджетные фонды. Об изменении арендной платы с обоснованием расчета Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление нарочным либо почтой письмом с объявленной ценностью с описью вложения 1-м классом по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае направления данного уведомления почтой, уведомление считается полученным на 10 (десятый день) с даты его отправки. Новые ставки арендной платы действуют с момента получения соответствующего уведомления Арендатором в порядке, установленном настоящим пунктом либо с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты получения Арендатором уведомления.

4.4. Арендная плата может быть изменена Сторонами также по соглашению сторон по иным основаниям, не оговоренными в п.4.3. настоящего договора.

5. Срок договора, особые условия

5.1. Настоящий договор заключен сроком на пять лет.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации договора возлагается на Арендатора.

5.3. Стороны согласны, что право аренды по настоящему договору будет передано в залог Товариществу на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания» в обеспечение исполнения обязательств Арендатора по оплате доли по договору купли-продажи доли в ООО «Дельта плюс», заключаемого Единственным участником Арендодателя - Товариществом на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания» и Арендатором в соответствии с условиями Дополнительного соглашения о порядке реализации проекта к соглашению о сотрудничестве в целях реализации девелоперского проекта, заключенного 16.11.2011г. Товариществом на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания», ЗАО «СП «Пригородное», ООО «Партнер-Инвест».

5.4. Стороны настоящего договора договорились: ввиду заключения настоящего договора в целях реализации девелоперского проекта, участниками которого являются Участники Арендатора и Единственный участник Арендодателя, а также ввиду наличия экономического интереса у Сторон и их собственников как Участников девелоперского проекта (Соглашение о сотрудничестве от 08.07.2011 г.) в исполнении настоящего договора совместно с исполнением договора купли-продажи доли в Обществе с ограниченной ответственностью «Дельта плюс», заключаемого Единственным участником Арендодателя -Товариществом на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания» и Арендатором в соответствии с условиями Дополнительного соглашения о порядке реализации проекта к соглашению о сотрудничестве в целях реализации девелоперского проекта, заключенного 16.11.2011г. Товариществом на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания», ЗАО «СП «Пригородное», ООО «Партнер-Инвест», Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть (отказаться от исполнения) данного договора в случае одностороннего расторжения (отказа от исполнения) Товариществом на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания» договора купли-продажи доли в Обществе с ограниченной ответственностью «Дельта плюс», заключаемого Арендатором и Товариществом на вере «Общество с ограниченной ответственностью «СИБАЛЬЯНС» и компания».

5.5. Одностороннее расторжение (отказ от исполнения) настоящего договора совершается Арендодателем путем направления Арендатору письменного уведомления нарочным либо почтой письмом с объявленной ценностью с описью вложений 1-м классом по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае направления данного уведомления почтой, уведомление считается полученным на 10 (десятый день) с даты его отправки. Арендатор обязан освободить земельный участок и передать Арендодателю по акту приема-передачи в течение **60 (шестидесяти) дней** с момента получения уведомления об одностороннем расторжении (отказе от исполнения) настоящего договора. По истечении данного срока обязательства Сторон, установленные настоящим Договором, считаются прекратившимися, а настоящий Договор расторгнутым. В случае если Арендатор не совершает действий по передаче участка Арендодателю, участок считается переданным Арендодателю с даты следующей после истечения срока для подписания акта приема-передачи Арендатором.

5.6. Погашение регистрационной записи в регистрирующем органе осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6. Заключительные положения.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся письменным соглашением сторон, в той же форме, что и договор.

6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

6.4. В случае изменения места нахождения, фактического адреса или иных реквизитов одной из Сторон она должна письменно уведомить об этом другую Сторону в 5-дневный срок. В противном случае вся корреспонденция, отправленная Стороне по адресу указанному в Договоре, считается надлежаще врученной.

6.5. Споры, возникающие при исполнении Договора должны рассматриваться Арбитражным судом Тюменской области.

6.6. Приложением к настоящему договору является кадастровый паспорт земельного участка.

6.7. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Омега плюс»

625000, г. Тюмень, ул. Грибоедова, д.3, оф.713

ИНН 7203366719/ КПП 720301001

ОГРН 1097232035230

р/с 40702810300990011698

«Запсибкомбанк» ПАО г. Тюмень

к/счет 30101810271020006613

БИК 047102613

Директор



А.В. Гурьев

Арендатор:

ООО "Новин квартал"

625003, г. Тюмень, ул. Кирова, д.40

ИНН 7202229318, КПП 720301001

ОГРН 1127232017230

р/с 40702810167100046986 БИК 047102651

к/с 30101810800000000651

в ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ

Генеральный директор



А.С. Щиголь

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)

Номер регистрационного округа '72

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 10 ИЮН 2016

Номер регистрации 2016/0068/2016-0068/2016-0068/2016-0068

Регистратор *[Подпись]*
(подпись)

